

中之島シティ法律事務所報

N C L a w L e t t e r

第21号

Vol. 21

September, 2022



巻頭言 (湯浅 靖)	2
パートナー就任のご挨拶 (矢倉 雄太)	3
宅地建物取引業法 (宅建業法) の改正 (安田 幸司)	4
三石山と甘南備山と明神山 (三山 峻司)	6
私の趣味と想定外 (阪口 誠)	8
音楽との関わり (池田 聡)	9
被害届について (松下 聡)	10
電動キックボードに関する規制について (西川 侑之介)	11
出版案内	12

皆様におかれましては、如何お過ごしでしょうか。本号の NCLaw Letter をお届けするころは、暑さがまだまだ続いていることかと存じます。

この文章を作成している2022年前半には、新型コロナウイルス感染拡大がピークを迎え、その後一定の落ち着きが見られるようになるという変動がありました。オミクロン株が急拡大し、1月に沖縄県で感染者数が急拡大し、その後全国的に拡大した結果、多くの地域でまん延防止等重点措置の適用がなされました。2月1日時点で新規感染者数が10万4197人を記録し、過去最多人数になり、大阪では2月8日に新規感染者が2万人を超えました。まん延防止等重点措置の適用は、大阪・東京では3月21日まで続きました。また、「濃厚接触者」に該当した場合の隔離期間が変更される等、混乱も見られました。このようにして、2月頃に新規感染者数がピークを迎えたものの、第1波の時期に発令された緊急事態宣言下のように社会生活が大きく制約されることはありませんでした。

私個人も、2月上旬に2週間自宅待機の生活を余儀なくされましたが、ネット環境さえあれば、どこでも仕事ができることを改めて感じました。業務上の多くのやり取りは、スマホとメールで対応ができ、裁判手続も以前から多くの手続でWEBや電話会議を利用して行われていたため、自宅待機期間中も事務所にいるのと大きな変化なく業務を行うことができました。また、子供二人も、それぞれオンラインで学校とつながり、通常と変わりなく授業を受けていました。このようにして、隔離期間中、家族含めて通常と変わらない生活を送ることができましたが、自宅にいながら仕事生活・学校生活が送れるというのは数年前までは全く考えられなかったもので、社会情勢が大きく変わったことを実感させられました。

この自宅待機期間と同じタイミングで、北京オリンピックが行われていました。スノーボードハーフパイプの「トリプルコーク1440」や、カーリングの「ガード」「カムアラウンド」「エンド」「ダブルテイクアウト」等、耳慣れない専門用語を聞きながら、4年に1度にかかる選手の情熱に心打たれ、自分自身が隔離期間中であるという現実を忘れることができ、スポーツの偉大さを感じ、今できる役割をしっかりと果たさなければ、と感じさせられました。他方、タイガースは、セリーグワースト開幕9連敗、最低勝率記録の.061等記録尽くめのスタートダッシュでした。

コロナによる自粛ムードも少しずつ解消されていき、新たな時代に突入することになると思いますので、足元を見つめなおし、新しい波に乗り遅れないように努めていきたいと思えます。

パートナー就任のご挨拶

弁護士・弁理士・法学博士 矢倉 雄太

この度、当事務所のパートナーに就任いたしました。

私は、平成 27 年に弁護士登録をし、以後、当事務所にて、企業法務および知的財産法務を中心に、訴訟や交渉等の紛争案件、特許無効審判請求事件、契約書の作成・レビューや法律相談、株主総会対応やM&Aなど、幅広い分野において充実した経験を積むことができました。

また、弁護士業務の傍ら、平成 29 年には、神戸大学大学院法学研究科の博士課程（理論法学専攻高度専門法曹コース）に知的財産法の分野で進学し、その後修了のうえ法学博士号（Ph. D.）を取得いたしました。同大学院では、知的財産権の絡む訴訟や契約、エンタテインメント法分野での法律実務について知見を深める機会に恵まれました。また各法分野で最先の研究を行っておられる大学の先生方や弁護士、弁理士、企業の知的財産部の方々と、知的財産法に関する裁判例について議論をさせていただくこともできました。

さらに、令和 3 年には、実務修習を経て、弁理士登録も行っております。同修習の過程で、知的財産法を出願審査等の観点から改めて学ぶ機会を得ることができました。加えて、弁護士登録以後、特許法や商標法、不正競争防止法、著作権法ほか知的財産法が関係する書籍や論稿についても執筆に携わる機会に恵まれました。

また、研修やセミナーの講師業務につきましても、多数の経験を積むことができました。

以上のような経験を積んでいくことができたのも、ひとえにご縁のあった皆様からのご指導の賜物でございます。

心より御礼申し上げます。

今後は、これまでの経験を活かしつつ、また今後も引き続き自己研鑽を重ねることで、当事務所のパートナーの一員として、一層皆様のお役に立てるよう、これまでも増して精進してまいります所存です。

今後とも、皆様のご指導ご鞭撻を賜りますよう、何卒お願い申し上げます。

以上

宅地建物取引業法（宅建業法）の改正

弁護士 安田 幸司

1. はじめに

令和4年5月18日、宅地建物取引業法（以下、「宅建業法」といいます。）の改正法が施行されました。私は、「関西不動産三田会」という、不動産業に関連する会に所属しておりますことから、今回の事務所報では改正された宅建業法について原稿を書くこととしました。

2. 宅建業法とは

宅建業法とは、同法第1条が「この法律は・・・その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに・・・もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする。」と規定するように、宅地及び建物の公正な取引や購入者の利益の保護を目的とした法律です。

3. 従前（法改正以前）の取り扱い及び法改正の背景

これまでは、宅地建物取引業者が交付する重要事項説明書などの書類については「押印」を必要とし、また「紙による交付」が必要とされていましたが、「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年5月19日公布）において、押印を求める行政手続・民間手続について「押印を不要」とするとともに、民間手続における「書面交付等について電磁的方法により行う」ことなどを可能とする見直しが行われました。

その結果、宅建業法関連では、宅地建物取引士による押印の廃止、重要事項説明書、契約締結時書面、媒介契約締結時書面などの書面の電磁的方法による提供を可能とするような改正が行われました。

4. 宅建業法改正の概要

（1）押印の廃止

①重要事項説明書の押印廃止

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換、賃貸契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士によって書面を交付して説明をさせなければなりません（重要事項説明書、宅建業法35条1項から3項）。従前は、この重要事項説明書には宅地建物取引士による記名押印が必要でしたが、今回の改正によって「押印」が不要となりました（宅建業法35条5項及び7項）。

②37条書面への押印廃止

宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約が締結されたとき

は、取引の当事者に対し、代金又は借賃の額、その支払方法など契約書の内容のうち主要な事項を記載した書面を遅滞なく交付しなければなりません（37条書面、宅建業法37条1項及び2項）。重要事項説明書と同様、今回の改正によって宅地建物取引士による「押印」が不要となりました（宅建業法37条3項）。

（2）電磁的方法による書面の提供

①媒介契約及び代理契約締結時の交付書面の電磁的方法による提供

宅地建物取引業者は、媒介契約や代理契約を締結した場合、依頼者に対し、希望する取引価額など契約書の内容のうち主要な事項を記載し、記名押印した書面（媒介契約書面及び代理契約書面）を遅滞なく交付しなければなりません（宅建業法第34条の2第1項、同法第34条の3）。今回の改正によって、この媒介契約書面及び代理契約書面を電磁的方法により提供することが可能となりました（宅建業法第34条の2第11項、同法第34条の3）。

②指定流通機構（レインズ）登録時の交付書面の電磁的方法による提供

宅地建物取引業者は、依頼者との間で専任媒介契約を締結したときは、国土交通省令で定める期間内に、宅地又は建物の所在、規模等を指定流通機構（レインズ）に登録したうえで、依頼者に対し、登録を証する書面を交付しなければなりません（宅建業法第34条の2第5項及び6項）。今回の改正によって、このレインズへの登録を証する書面を電磁的方法により提供することが可能となりました（宅建業法第34条の2第12項、同法第34条の3）。

③重要事項説明書の電磁的方法による提供

前記のとおり、宅地建物取引業者は、重要事項説明書を交付しなければなりません。今回の改正によって電磁的方法により提供することが可能となりました（宅建業法第35条8項及び9項）。

④37条書面の電磁的方法による提供

前記のとおり、宅地建物取引業者は、当事者に対し37条書面を遅滞なく交付しなければなりません。今回の改正によって電磁的方法により提供することが可能となりました（宅建業法第37条4項及び5項）。

5. 実務及び我々への影響

今回の改正により、これまでは「書面による交付」しか認められていなかった重要事項説明書等の書面について電磁的方法による提供が可能となり、不動産取引においてペーパーレス化が進むことが予想されます。また、今後新たに不動産を購入したり賃借したりしようとする者にとっては、「以前とは方法が違う」と思うかもしれませんが、今後はペーパーレス化が一般的な方法になっていくかと思しますので、慣れが必要かと思われます。（不動産を頻繁に購入するような人はあまり居ないとは思いますが。）

以上

三石山と甘南備山と明神山

弁護士・弁理士・社会福祉士 三山 峻司

ここ1年余り低山トレッキングにはまっています。天気の良い日は週末はまず出かけることにしています。昨年4月から今年8月まで通算で69回トライしました。ソロトレ（単独行）が基本です。トレッキングしていると思わぬ発見に出くわします。そのとき独り勝手の思いを巡らせるのも実に楽しく、その一、二をご紹介しますと思います。



<三石山山頂>

2021年11月20日（34回目）の三石山ソロトレの出会いがあります。

三石山（738m）は和歌山県橋本市の北西部に位置します。岩湧山（897m 31回目）下山で根古峰に出る予定が道迷いし、その西側を巻いて通過した山で記憶に残った山です。その後しっかり再トライしたいと三石山には紀見峠から登り始めました。その登り初めに思いもかけず「養叟庵」に出くわしたのです。この山行きでの何よりの収穫でした。その簡素な茅葺きの佇まいと庵から見る峠の景色を前にしばし思いにふけたものですⁱ。養叟は華叟に参じた大徳寺の住持で、一休さんと同門の兄弟子であったが仲が悪かった程度の知識しかなく、晩年、この近くに住されていたなど知る由もなく私には新鮮な驚きでした。養叟さんとさん付けでお呼びしたく、そうお呼びした瞬間でした。軒先に座して、500年以上も前の不便なこの地に「応燈関」の流れを汲む老僧がどのような思いで晩年を過ごされたかと思ひ巡らす実に至福とも感じた一刻を過ごすことができたのです。



<養叟庵①>



<養叟庵②>

一方、本年2022年5月4日（54回目）、従前から半日で手軽に楽しめるコースと温めていた甘南備山ⁱⁱ（221m）にトライしました。京田辺からの登山口の途中に一休寺（報酬寺）があります。一休さんは、大徳寺住職になられた後もこの寺に最後まで住されたとあるが、養叟庵と比べると、随分と立派なお寺でした。



<一休寺（報酬寺）>

理に合わない比べ方をしてしまいますが、「養叟庵」の方に足を運びたくなるのはどうしてでしょうか。



本年1月8日（通算39回目）の明神山（273m）へは、2022年の最初のトレッキングであったので、短時間の簡単な足慣らしのつもりで、王寺から向かいました。明神山は葛城金剛山系の最北端に位置しますⁱⁱⁱ。その途中で達磨寺の掲示を見つけ同寺に立ち寄りしました。聖徳太子ゆかりのお寺で最近はその愛犬「雪丸」で有名だそうですが、寺内に松永弾正久秀^{iv}の小さなお墓があるのも驚きましたが、方丈に立ち寄りさらに驚かされました。富田溪仙が暫く奇寓していた方丈で襖絵を描き残したとお聞きしたからです。溪仙は学生時代から最も好きな日本画家の1人で、こんなところでの出会いがあるとは思ってもみなかったのです。方丈は立ち入りが禁止されていたので縁側からためつすがめつ覗き込んでいた姿を見かねられたのか、方丈へ上がることを許可して下さいました。何枚かの襖絵は、相当に痛みがすすんでいるように思われましたが、南画風の軽妙で伸びやかなタッチが伝わってきました。どんなご縁で溪仙が逗留していたのか想像をするのも楽しいものです。機会があれば調べてみたいと思っています。



<富田溪仙の襖絵の1枚>

山行きがその途中の山のふもとの事ばかりになり妙なトレッキング話しになりましたが、楽しみは色々あって差し支えなしで益々トレッキングのはまりから当分抜け出すことはできない最近の近況報告です。

i 実際には同地にあつて兵火で焼失した徳禅寺から江戸と明治の2度にわたる移築があつてこの場所にあるとのことである。

ii 甘南備山は、大阪市内から簡単に行け山の雰囲気を感じさせてくれる整備の行き届いた素晴らしい一級の推奨低山である。

iii 明神山に対峙して生駒山系の最南端に位置するのが高尾山（227m）で短時間のうちに実にコンパクトに山の雰囲気を楽しめる一押しの一押しの府下第一のコンパクト低山である。この山には2021年12月19日（通算38回）と2022年1月15日（通算40回）に二度トライした。

iv 信貴山行き（2021年7月22日通算13回、同年10月30日通算30回）では松永屋敷に、うち13回目の帰路に三郷にある松永弾正塚（首塚）に寄ったことがある。龍王山行き（2022年6月25日通算61回）では、松永弾正に滅ぼされた十市氏の龍王山城跡に赴いた。また大原山行き（2022年7月31日通算67回）の鳴川峠を経て奈良側に下山する途中にある千光寺は、松永弾正の兵火を受けて衰退している。

私の趣味と想定外

弁護士 阪口 誠

私の趣味はゴルフである。亡父阪口繁弁護士の仕事だけでなく、なぜか趣味まで引き継いでしまった。父の生前、ふたりで奈良国際ゴルフ倶楽部に所属し、一緒にプレーすることは少なかったものの、せめて父の全盛期のハンディキャップを超えることを目標にした。昔気質の父はマナーにうるさく、下手なうちは打数が多くなるからということで、ショットすれば直ぐに2, 3本のクラブを持って走れとよく言われたものである。一方、技術的なことは父から指南を受けると父を超えることができないと考え、父からの技術的なアドバイスには耳を傾けず、レッスンを受れたり、上手な方から種々アドバイスを受け、お陰でどうにか父の生前中にその目標を達成することができた。

それにしても人生60余年生きていると想定外のことが起こるものである。地震や異常気象による災害、原発事故、新型コロナのまん延によるパンデミック等々枚挙にいとまがない。

私にとって最近想定外だったのが、なんと奈良国際ゴルフ倶楽部の理事と同倶楽部を運営する奈良ゴルフ場株式会社の社外取締役就任してしまったことである。もともと、私は、奈良国際に入会後、月例等には参加していたものの、普段は親しい友人達とたわいもない話をしながらのラウンドを楽しんでいて、ゴルフ場の経営や運営には全く関心を持っておらず、株主総会や会員総会にも出席したこともなかった。

確かに、ゴルフ場の会員が就任する社外取締役や理事といったものは、名誉職的なところもあるが、最近になって、奈良国際ではゴルフ場の経営及び運営に関して改革が進み、法律や会計の専門家が取締役や理事に就任すべきであるとの意見が出てきたようで、たまたま面識のあったキャプテンから理事と取締役の就任を打診されるという想定外の出来事が起きてしまったのである。といった訳で、少なくとも私に関しては実働部隊として期待されているようである。但し、当然ではあるが、責任を負うだけで無報酬である。

お陰でゴルフ場から取締役会の運営、コンプライアンスを含めたガバナンスの問題等々、種々の相談を受ける羽目となってしまった。就任した以上、これまで複数の企業で社外役員に就任してきた経験を活かし、少しでもお役に立てるようにと考えているところである。

奈良国際では、ようやく本年7月から乗用カートが導入され、名物ホール（17番ホール）も改造し（大仏の足跡の引っ越し）、今後もこれまで以上に来場者に喜んでもらえるコースにしようとして改革を進める予定である。どうか皆様にもご来場頂ければと思い、私の趣味と想定外の出来事を紹介させて頂いた次第である。

音楽との関わり

弁護士 池田 聡

今回は、私の趣味である楽器との関わりについてご紹介致します。

私は、高校生の時にオーケストラ部に入り、ヴィオラを始めました。その後、大学生の時に、大阪大学交響楽団で学業以上に力を入れて楽器に取り組み、大学卒業後は司法試験の前など、若干の中断期間はありましたが、現在まで細々とではあるものの演奏活動を続けています。

ヴィオラがどのような楽器かはお存知ない方もいらっしゃるかもしれませんが、ヴァイオリンよりやや大きい弦楽器で、肩に持って演奏するものです。天皇陛下も演奏される楽器ですので、平成から令和になった際に、ニュースなどで目にされた方もいらっしゃるかもしれません。オーケストラの弦楽器で一番小さいのがヴァイオリンで、小さい順に2番目がヴィオラ、3番目がチェロ、4番目がコントラバスとなります。私自身も、高校生になってオーケストラ部に入るまではヴィオラがどのような楽器か分かっていなかったのですが、たまたま楽器に空きがあった縁でヴィオラを始めることになりました。

楽器を続けていて良かったこととして、一つは、無心になって音楽の世界に浸れることがあります。弁護士業務の中には悩ましい事案もありますので、四六時中案件のことが頭を巡っているということもあります。もっとも、楽器を弾いている瞬間は、案件のことが自然と頭を離れ、リフレッシュすることができます。同じ事をずっと考えていますと、煮詰まってしまって新しいアイデアも浮かびませんので、楽器を通じて一度頭をリセットすることは、仕事の上でもとても良い機会になっています。

楽器を続けていて良かったこととして、もう一つ、楽器を通じての人との出会いや繋がりがことがあります。大人になってからの人との繋がりは、仕事上の繋がりが中心になってしまいがちですが、楽器を通じて出会うことで、全く異なる分野の方と繋がることができ、様々な話を聞かせて頂くことができます。また、外国の方とご一緒した際に、言葉はうまく通じませんが、演奏は一緒にすることができるということを感じ、音楽は世界中で繋がっているということを実感した際は、音楽を続けていて良かったと本当に感じました。このように、音楽を通じて普段は関わらない分野の方と繋がりが、新しい世界に触れることができるのは、私にとってとても貴重な機会になっています。

このように、私が細々と続けてきた音楽ですが、弁護士業務との関係では、著作権の問題で関わりがあるところですが、音楽著作物の紛争事案というのはそれほど多くありませんので、私自身も稀にご相談を頂くぐらいですが、この分野では、音楽教室における生徒の楽曲演奏の問題について、近々最高裁の判断がなされる見込みですので注目しております。

以上

被害届について

弁護士 松下 聡

最近、刑事弁護士・犯罪被害者の代理人の双方の立場で、「被害届」について質問を受けることがありました。

被害届とは、私人が警察官に対して、犯罪被害にあったことを報告する書類です。その根拠は、法律ではなく公安委員会の規則である犯罪捜査規範61条にあります。同条1項によれば、「警察官は、犯罪による被害の届出をする者があつたときは、その届出に係る事件が管轄区域の事件であるかどうかを問わず、これを受理しなければならない。」とされています。同条は、「捜査の端緒」という章に記載されています。

規範59条によれば、「警察官は、新聞紙その他の出版物の記事、インターネットを利用して提供される情報、匿名の申告、風説その他広く社会の事象に注意するとともに、警ら、職務質問等の励行により、進んで捜査の端緒を得ることに努めなければならない。」とされています。被害届自体は、警察官が新聞やネットを見て犯罪の発生を認識するのと同じ、警察官が犯罪の発生を認識するための一方法に過ぎないと考えられます。

一方、刑法にはごく一部「親告罪」というものがあります。親告罪は、告訴がなければ処罰することもできません。「告訴」とは、犯罪の被害者が、捜査機関に対して加害者を処罰するべきことを求める意思表示です。被害届それ自体は、告訴には該当しません。告訴をするためには、「告訴状」を提出しなければならないわけではありませんが、どこかで被害者等が「犯人を処罰してください」と意思表示する必要があります。

被疑者側からは「被害届を取り下げてもらいたい」と相談されることがしばしばあります。上記のとおり、被害届が取り下げられても警察官が犯罪を認識した事実は消えないので、処罰されないというものではありません。しかし、実務的には、たとえ親告罪でなくても、被害者が処罰を望まない場合は、処罰される可能性がかなり低くなります。そして、被害届を取り下げる行為は、被害者が処罰を望まないことのあらわれと考えられます。したがって、上記の相談には、「(これは親告罪ではないので)被害届が取り下げられても処罰される可能性はありますよ」と説明しつつ、被害弁償を含めた示談交渉をすることになります。

一方、被害届を出しても、警察側には捜査する義務まではありません。認識すれば必ず捜査開始されるだろう犯罪であればよいですが、難しそうな案件で、被害者の方が特に望む場合には、告訴状の作成という形でご協力することもあります。

電動キックボードに関する規制について

弁護士 西川 侑之介

1. 法規制の変化

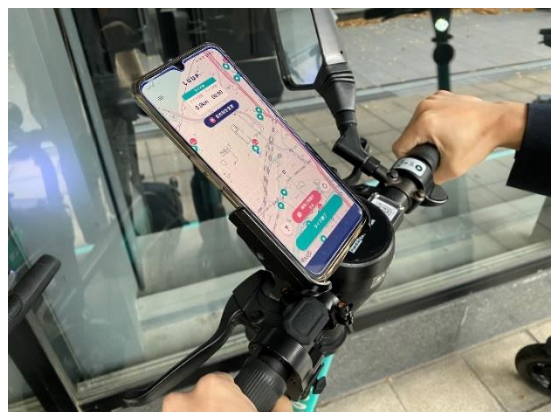
近年、シェアリングエコノミーの流れを受け、電動キックボードが新たな移動手段として注目を集めています。実際に、街中で乗っている人を見かける機会も増えたのではないのでしょうか。

電動キックボードは、道路交通法上の区分においては、原動機付自転車に該当し、運転免許や乗車時のヘルメット着用が必要となります。ただ、特定の事業者に対しては、産業競争力強化法に基づく新事業実証制度により、実験的に「小型特殊自動車」扱いとされています。これにより、当該事業者のライドシェアサービスを利用する限りにおいては、ヘルメット着用が任意となり、ユーザーにとっては気軽に利用することができるようになっています。

このような規制状況のもと、本年（2022年）4月には道路交通法が改正され、電動キックボードは「特定小型原動機付自転車」という新しい区分で扱われることとなりました。最高速度を時速20km以下にする等といった条件のもと、ヘルメット着用は努力義務で、運転免許がなくとも運転できるようになります（ただし、16歳未満は運転禁止）。また、これまで禁止されていた歩道上の走行も、最高速度のモード切替え等によって最高速度時速6km以下等という一定の条件を満たす限りで可能となります（なお、本改正法は、公布日（2022年4月27日）から2年以内に施行されるものとされています）。

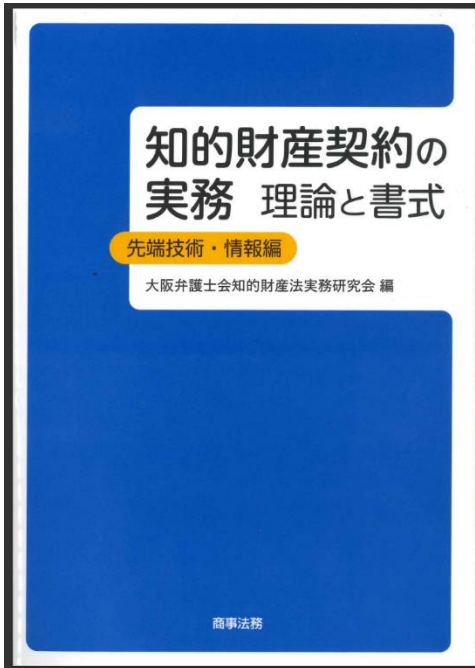
2. 試乗レビュー

私も実際にライドシェアサービスを利用して電動キックボードに乗ってみました。JR大阪駅付近でレンタルしたのち、御堂筋を（恐る恐る）通って心齋橋まで移動しました。風を肌で感じながら走るのは非常に爽快ではありましたが、その一方、車道上で自動車の横を低速で走るのは、かなり肝を冷やしました。また現行法下では、歩道上は手押し運転となりますので、自転車と比較しての使いにくさというのは感じました。



もっとも、今回の法改正を受けて歩道上での低速運転も可能になりましたので、今後、通勤時や観光の際の移動手段として、私たちの身近に利用されていく存在になっていくのか注目していきたいと思います。

◇ 出版案内 ◇



当事務所弁護士池田聡が、大阪弁護士会知的財産法実務研究会編「知的財産契約の実務 理論と書式（先端技術・情報編）」を執筆（共著）させて頂きました。同書は、「特許編」、「意匠・商標・著作編」との三巻構成のシリーズのうちの一冊であり、池田の執筆担当部分はシステム開発契約の基本的知識の部分になります。

所属弁護士

弁護士・弁理士・社会福祉士 三山 峻司
弁護士 池田 聡 弁護士 松下 聡
弁護士・弁理士・法学博士 矢倉 雄太

弁護士 阪口 誠 弁護士 湯浅 靖
弁護士・NY州弁護士 安田 幸司
弁護士 西川 侑之介

中之島シティ法律事務所

〒530-0005

大阪市北区中之島2丁目2番2号

大阪中之島ビル9階

TEL 06-6203-2355

FAX 06-6203-2356

<http://www.nclaw.jp> E-mail : info@nclaw.jp

